



STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Landkreis Pfaffenhofen

Innenbereichssatzung Nr. 11 „Angkofen“ - Einbeziehungssatzung

Begründung

zur Planfassung vom 04.07.2025

Projekt-Nr.: 1011.361

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm

Hauptplatz 1

85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon: 08441780

Fax: 084418807

E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung	4
3.2	Beschaffenheit	4
4	Belange der Landes- und Regionalplanung	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Planerisches Konzept und Festsetzungen	8
6.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	9
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	9
6.3	Gestalterische Festsetzungen	9
6.4	Bodenschutz, Grünordnung und Artenschutz	10
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	10
7.1	Umweltschutz	10
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.3	Artenschutz	13
8	Weitere fachliche Belange	15
8.1	Immissionsschutz	15
8.2	Denkmalschutz	15
8.3	Klimaschutz	15
8.4	Boden- und Grundwasserschutz	16
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Katasterkarte (Mai 2025)	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“	6
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan	7

1 Anlass der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen hat in ihrer Sitzung am 09.09.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Angkofen beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist der geplante Abriss der ehemaligen Stallung an der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, dem seitens des Landratsamtes aufgrund seiner Lage im Außenbereich keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Es wurde dazu geraten, mit einer Einbeziehungssatzung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung zu Schaffen. Im Sinne einer langfristig tragfähigen Planung werden weitere Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung eingeräumt.

Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des unmittelbar angrenzenden Innenbereichs geprägt.

2 Bauleitplanung

Durch die Einbeziehungssatzung soll das Planungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Angkofen einbezogen werden. Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die im Osten angrenzende Bebauung entlang der Erschließungsstraße gegeben.

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die geplante Bebauung unmittelbar an den bebauten Zusammenhang anschließt und nicht weiter in die offene Landschaft hinausragt. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Durch die lagemäßig erforderliche Anbindung an die landwirtschaftliche Hofstelle und dessen Ergänzung auf teilweise bereits versiegelten Flächen führt die Planung zu keinem nennenswerten Flächenverbrauch.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Stadt Pfaffenhofen kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die maßvolle und flächensparende Ergänzung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsflächen auf einem bereits baulich genutzten Grundstück ermöglicht. Die Bauräume sind stark an den Bestandsgebäuden orientiert und bereits vorhandene Erschließungen werden sinnvoll genutzt, wobei ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden wird. An dieser Stelle wird dem Flächensparen somit Rechnung getragen.

Die Fläche ist in Privatbesitz und soll zeitnah entwickelt werden. Ein konkreter Bauwunsch für ein Wohnhaus mit Doppelgarage liegt bereits vor.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Angkofen der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 3 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 315, beide in der Gemarkung Angkofen. Das Gebiet schließt sich südlich direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an und stellt den Übergangsbereich vom Innenbereich in den Außenbereich dar. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße, die östlich an das Grundstück angrenzt und direkt an die Kreisstraße PAF9 angebunden ist. Die Ortsmitte von Pfaffenhofen ist mit dem Auto in circa 10 Minuten zu erreichen. Angkofen verfügt an der Kreisstraße PAF9 außerdem über eine Bushaltestelle, welche von der Regionalbuslinie 9242 Schrobenhausen – Tegernbach – Pfaffenhofen bedient wird.

Die innere Erschließung der Hofstelle ist durch vorhandene Zufahrten gewährleistet. Die angrenzenden Grundstücke sind vorwiegend landwirtschaftlich als auch zu Wohnzwecken genutzt.

3.2 Beschaffenheit

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine vierseitige Hofanlage mit einem Wohnhaus im Norden sowie mehreren landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Die Bebauung umschließt den Innenhof auf drei Seiten – im Norden, Süden und Westen – und wird im Osten durch eine Remise mit Abstellmöglichkeiten begrenzt. Die Zufahrt befindet sich im Nordosten.



Abb. 1: Luftbild mit Katasterkarte (Mai 2025)¹

Im Süden des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der von der Hofstelle den Zugang zu den Feldern westlich davon sicherstellt. Er steigt von der Hofstelle aus deutlich an und verläuft südlich des Gebäudes um ca. 3 m höher als der südliche Bereich des Hofes. Von dem Wirtschaftsweg aus kann über eine Brücke die Tenne im Dachgeschoss des ehem. Stalls befahren werden.

Das Gelände ist mit einem leichten Gefälle in Richtung Süden geneigt und liegt in etwa auf einer Höhe von 450 - 455 m ü. NN. Im Osten liegt das Gelände leicht oberhalb des Nachbargrundstücks, südlich steigt das Gelände auf dem Wirtschaftsweg von Osten nach Westen an. Das Plangebiet ist außerdem umgeben von einem Wirtschaftsweg und weiteren Gehölzstrukturen. Südlich des Plangebiets liegt beiderseits eines Wegs ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7434-0095-001), das von der Planung nicht berührt wird.

4 Belange der Landes- und Regionalplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Angkofen als Ortsteil der Stadt Pfaffenhofen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt, die Stadt Pfaffenhofen als Mittelzentrum.

Die als Mittelzentrum eingestufted Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas; abgerufen im Mai 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP 2023, 2.1.7 G)

2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Pfaffenhofen als Mittelzentrum eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zur Stadtmitte des Regionalzentrums Ingolstadt beträgt ca. 45 km

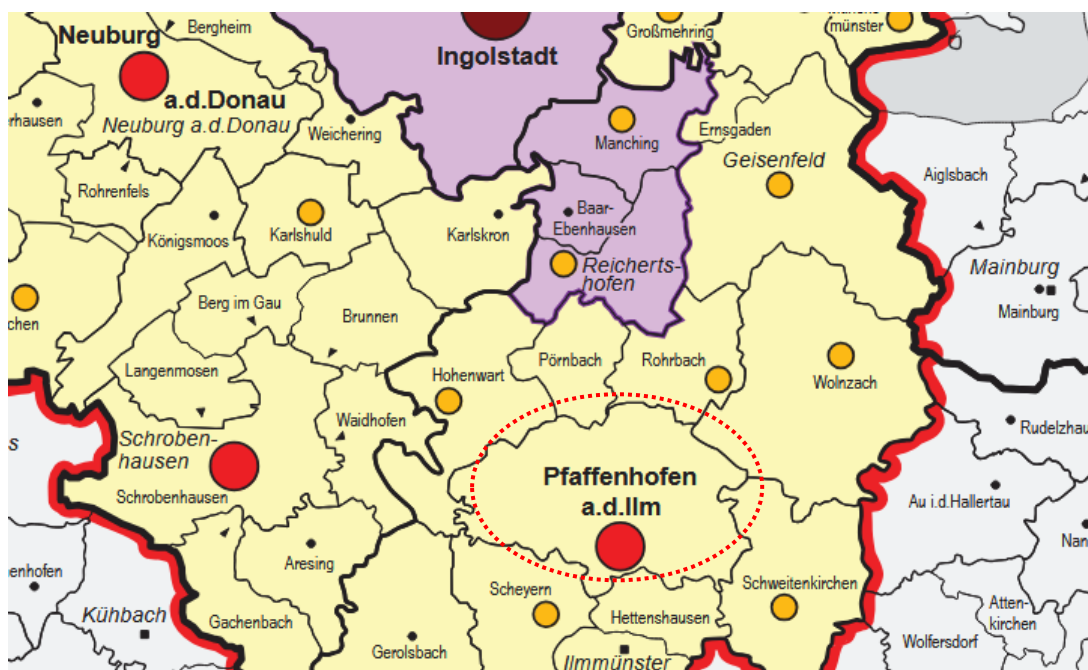


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“²

² Regionalplan Ingolstadt, Planungsverband Region Ingolstadt, vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen aus dem Jahr 2019 als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

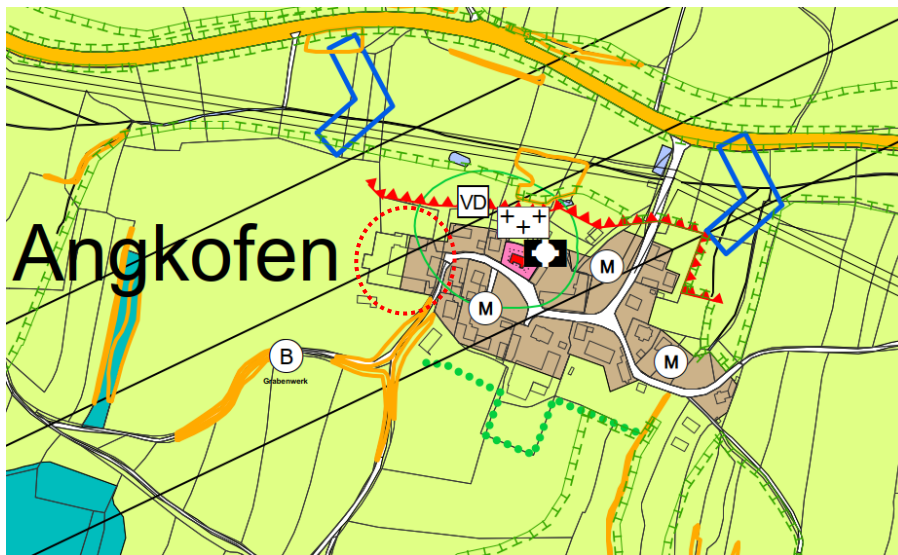


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan³

Der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung, die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes und der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im westlichen und östlichen Nebengebäude entsprechen einer gemischten Nutzungsstruktur.

In der Einbeziehungssatzung wird die Art der Bodennutzung nicht geregelt. Insofern stehen die Inhalte des Flächennutzungsplans in seinen vorbereitenden Darstellungen mit den Planungszielen der Satzung in Einklang. Insofern besteht kein weiterer Anpassungs- oder Planungsbedarf.

³ Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, vom 06.12.2019, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Es wird darauf verwiesen, dass ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Pfaffenhofen möchte mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Baurecht zur Errichtung eines Wohngebäudes, nach Abriss landwirtschaftlicher Nebengebäude im Süden der landwirtschaftlichen Hofstelle schaffen. Für nicht privilegierte Nutzungen besteht aufgrund der Lage im Außenbereich bislang kein Baurecht. Die vorhandene Remise kann aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der ungünstigen Lage im Gelände bzw. Dimensionen der Zufahrten kaum noch genutzt werden. Die Zufahrt zu den Einstellplätzen sind für moderne Fahrzeuge zu niedrig und zu schmal. Es besteht die Überlegung, das Gebäude, das aufgrund seiner Lage das Ortsbild prägt, durch ein neues Nebengebäude zu ersetzen. Die Planung dient also dazu, der ortsansässigen Bevölkerung die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz sowie Einzelbauvorhaben zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Der Umgriff des Plans wurde nunmehr so gewählt, dass das westliche Nebengebäude, das landwirtschaftlich genutzt wird, weiterhin im Außenbereich liegt und als solches dort weiterhin privilegiert zulässig ist. Es wird zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt, u.a. zum Betrieb einer Hackschnitzelanlage einschließlich der erforderlichen Lagerflächen und Abstellmöglichkeiten für Maschinen und Fahrzeuge. Es ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Auch wenn die Siedlungsentwicklung in der Stadt vorrangig am Hauptort Pfaffenhofen stattfindet, soll durch die Einbeziehung einzelner Flächen in den Siedlungszusammenhang der Erhalt der - die Kulturlandschaft mitprägenden - Ortsteile gesichert werden. Zudem kann damit der Verbleib der jungen Generation im Dorf gefördert und einer Überalterung entgegengewirkt werden.

Die Planung wird verträglich in das Ortsbild eingebunden und mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Belange von Umwelt- und Naturschutz werden ebenfalls berücksichtigt.

6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleibt es auf der Hofstelle bzw. weiter gedacht in Angkofen bei einer gemischten Nutzung mit landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnen. Als Neubau vorgesehen ist eine Wohngebäude, das die übrigen Nutzungen auf der Hofstelle, die weiterhin fortbestehen, ergänzt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Durch die Satzung kommt es mit der o. g. Nutzungsänderung des südlichen Gebäudes auf der Hofstelle nicht zu einer nennenswerten Mehrversiegelung.

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Aufgrund des typischen hohen Versiegelungsgrades auf der Hofstelle ist es erforderlich, die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der GRZ um 50% zu erweitern. Die Bestandssituation zeigt eine Versiegelung von ca. 90% der Hoffläche. Sie wird auch zukünftig zulässig bleiben, da eine nennenswerte Entsiegelung nicht vorgesehen ist. Die Hoffläche wird weiterhin zum Rangieren von forst- und landwirtschaftlichen Fahrzeugen benötigt. Deshalb darf die zulässige durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZII von 0,9 überschritten werden. Die Abgrenzung des Plangebiets ist auf das Mindestmaß begrenzt, so dass sich eine überdurchschnittlich hohe Versiegelung im Plangebiet selbst ergibt. Sie wird jedoch als vertretbar angesehen, aufgrund der Einbettung der Hofstelle in geringer genutzte und unversiegelte Teilflächen und in den angrenzenden, bereits mit Hecken etc. gegliederten Landschaftsraum.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Angepasst an die umgebende Bebauung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig. Damit wird zugleich eine kompakte Gebäudeform als wesentliche Voraussetzung für eine Gebäude mit geringem Energieverbrauch (günstiges A/V-Verhältnis) ermöglicht.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen erfassen gemäß der o. g. Planungsziele im Norden das bestehende Wohnhaus, das Stadel im Osten sowie den Bauraum für ein Wohngebäude im Süden anstelle ehemaliger Stallungen. Bei der Lage der Bauräume wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme noch nicht befestigter Flächen möglichst gering zu halten und den Erhalt wertvoller Bäume zu sichern.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise werden ferner als Dachform gleichgeneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 45° zulässig. Der First ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen. Zudem sind Dacheindeckungen nur in den Farben aus dem Spektrum rot bis rotbraun zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen wie zum Beispiel Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubauten in die vorhandene dörfliche Dachlandschaft einfügen.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über Gelände, als sockellose Zäune, mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum Boden

zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Am südlichen Bauraum darf an der Südfassade zur Einbindung in das Gelände bis zu OK FFB des Obergeschosses aufgefüllt werden. Damit kann der Zwischenraum zwischen dem höhergelegenen Wirtschaftsweg im Süden und der Südfassade des Gebäudes ggf. verfüllt werden und der Geländeversprung mit dem geplanten Gebäude überbrückt werden. Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen und sind zu begrünen. Eine Begrünung kann durch Vorpflanzen von Sträuchern oder mit Kletter- und Rankpflanzen vorgenommen werden.

6.4 Bodenschutz, Grünordnung und Artenschutz

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Im Vorfeld der Planung wurde der Standort der Ersatzgebäude und der Umgriff der Planung so gewählt, dass der vorhandene Gehölzbestand um die Hofstelle nicht betroffen ist und erhalten bleibt. Ergänzend sind zur Durchgrünung zwei regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm), zu pflanzen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation sind 6 Nistkästen (3 x Halbhöhle und 3 x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) am angrenzenden Gehölzbestand oder an Gebäuden anzubringen.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus. Der Ort hat kein Belüftungsdefizit. Die Maßnahme hat keinen nennenswerten Einfluss auf Klima und Luft.

Schutzgut Boden und Fläche

Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die Stadt Pfaffenhofen kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die Weiternutzung einer bestehenden Hofstelle ermöglicht. Eine zusätzliche Versiegelung über den Bestand hinaus erfolgt nicht. Die bestehende technische Infrastruktur kann genutzt werden. Die Maßnahme hat keinen Verlust von Boden und Fläche zur Folge.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt abseits von Fließgewässern. Es liegt kein Standort mit geringem Grundwasserflurabstand vor. Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Die derzeit genutzte Hofstelle besteht aktuell aus mehreren Scheunen, die überwiegend als Lagerflächen dienen. Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ist der Rückbau dieser Scheunen vorgesehen. An ihrer Stelle soll ein neues Wohnhaus im Bereich der südlich gelegenen Scheune errichtet werden. Zusätzlich ist der Bau eines kleineren Gebäudes im Bereich der östlichen Scheune geplant.

Im Vorfeld des geplanten Abrisses wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt, um mögliche Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten, zu überprüfen. Dabei wurde das Quartierpotenzial der bestehenden Gebäude bewertet, um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange im weiteren Verlauf des Vorhabens angemessen berücksichtigt werden können (vgl. Kap. 7.3). Es sind keine wertvollen Bäume im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein Gebiet, das an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden ist. Das Bauvorhaben ist von der Dorfstraße einsehbar. Ebenfalls besteht eine Blickbeziehung zur denkmalgeschützten, örtlichen Kirche. In der Nachbarschaft befinden sich bestehende Hofstellen und Wohnhäuser. Durch die bestandsnahe Umplanung und hat die Maßnahme keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Nach derzeitigem Planstand ergeben sich keine bedeutenden Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Für eine rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung ist in den meisten Fällen eine differenzierte und in vier Schritten dargestellte

Vorgehensweise angebracht. Es gibt jedoch auch Fälle, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von solch einem Fall kann dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, S. 12f) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

Nachfolgend wird die Checkliste für das geplante Vorhaben geprüft:

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung			
		ja	nein
0.	Planungsvoraussetzungen	x	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan (die Einbeziehungssatzung) mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.		
1.	Vorhabentyp	x	
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (der Einbeziehungssatzung) wird nicht größer als 2 ha sein.		
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 Bau NVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO). <u>Art des Vorhabens:</u> Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (Wohnnutzung) an der Stelle eines abzureißenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Zudem ermöglicht die Satzung den Ersatz eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes durch eine Garage oder ähnliches Nebengebäude. Damit entsprechen die konkreten Vorhaben der üblichen Nutzung in einem WA, auch wenn aufgrund der geringen Größe und der dörflichen Lage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird. <u>Fazit:</u> Das Vorhaben entspricht einem in einem WR oder WA allgemein zulässigen Vorhaben (Wohngebäude mit Garage/Nebengebäude).	x	
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	x	
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	x	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), • Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.		
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.	x	

	<u>Art der Maßnahmen:</u> z.B. Platzierung der Baumaßnahme, so dass vorhandene Gehölze außerhalb des Plangebiets liegen und erhalten bleiben; heimische Gehölz-Neupflanzungen, Pflicht zur Anbringung von Nistkästen		
3.	Schutzgut Boden und Fläche Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2) im Bebauungsplan begrenzt. <u>Art der Maßnahmen:</u> z.B. Begrenzung der Neubebauung durch enge Baugrenzen, Nutzung bereits vorhandener Zufahrten und Hofflächen, Erhalt der Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen	x	
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <u>Art der Maßnahmen:</u> z.B. Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	x	
5.	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	x	
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	x	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	x	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen <u>Art der Maßnahmen:</u> z.B. Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, Festsetzung ortstypischer Satteldächer, Erhalt des Bestandsbaums, heimische Gehölz-Neupflanzungen, Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes	x	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Dabei ist zu bewerten, ob durch die geplante Umsetzung des Vorhabens möglicherweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Im Fokus der Prüfung stehen dabei insbesondere die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Ziel ist es zu klären, ob das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote verstößt, etwa durch das Töten oder Stören geschützter Arten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (alte Hofstelle mit Scheunen) ist ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten möglich. Am 24.02.2025 fand deshalb eine Übersichtsbegehung statt, bei der sowohl die Dachböden als auch die Außenfassaden auf Fledermausvorkommen und -spuren (wie Kot, Verfärbungen und Kratzspuren an Holzstrukturen) untersucht und das Quartierpotenzial eingeschätzt wurden. Geeignete Strukturen wurden mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Zudem wurde die Außenfassade auf mögliche Quartiermöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten geprüft.

Durch den Rückbau könnten insbesondere Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten verloren gehen, da diese die vorhandenen Strukturen möglicherweise als Nistplätze genutzt haben. Weder in den Dachböden noch an den Außenfassaden wurden Hinweise auf die Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse festgestellt. Auch die Möglichkeit, dass die Gebäude als Winterquartier dienen, kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Keller oder frostsicheren Rückzugsorte vorhanden sind.

Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit kurzfristig Tageshangplätze in der südlich gelegenen Scheune nutzen.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 03.04.2025 sind weiterführende Untersuchungen wie Schwärm- oder Ausflugskontrollen nicht erforderlich, sofern der Rückbau der Scheunen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgt. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse sowie der Hauptbrutzeit gebäudebrütender Vogelarten. Grundlage dieser Einschätzung ist das insgesamt geringe Quartierpotenzial der Gebäude sowie das Fehlen jeglicher Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Brutvögel.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den potenziellen Verlust von Brutplätzen wird empfohlen, noch vor Beginn der nächsten Brutsaison Ersatznistmöglichkeiten bereitzustellen. Diese sollten idealerweise zeitgleich mit dem Abbruch der Gebäude, spätestens jedoch bis zum Frühjahr, angebracht werden. Vorgeschlagen wird das Anbringen von insgesamt sechs Nistkästen in der näheren Umgebung, z. B. an benachbarten Fassaden oder geeigneten Bäumen. Empfohlen werden dabei drei Halbhöhlen und drei Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 32 mm.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler und freie Sichtachsen zu Baudenkmälern sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Bedingt durch die ländliche Siedlungsstruktur Angkofens mit mehreren ist hier die Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung nur bedingt umsetzbar. Die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf vor Ort kann jedoch kompensierend dazu beitragen, Verkehrsbewegungen zu reduzieren. Der Erhalt und die Pflanzung von lokalen und standortgerechten Gehölzen (Ortsrandeingrünung) trägt zur CO₂-Bindung wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei, ebenso wie die Bewahrung der lockeren und mit der Landschaft verzahnten Siedlungsstruktur.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist erwünscht, es werden keine Festsetzungen getroffen, welche dieser entgegenstehen. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

Mit der Planung werden grundsätzlich keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm,) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Es werden keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich der Satzung.

8.4 Boden- und Grundwasserschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Geländeauffüllungen notwendig sein wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgesetzt.

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, wird darauf hingewiesen, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kann eine Bodenbelastung, insbesondere des Oberbodens, nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Gesamtsituation der öffentlichen Erschließung bleibt von den Veränderungen auf der Hofstelle unberührt. Dies gilt für die verkehrliche Anbindung der Hofstelle an das Ortsstraßennetz ebenso wie für die Situation der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Die geplanten Gebäude können an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Die bestehenden Hausanschlüsse werden weiterhin

genutzt. Wesentliche Auswirkungen oder ein Ergänzungsbedarf sind aktuell nicht erkennbar. An die öffentliche Trinkwasserversorgung und die örtlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Pfaffenhofen ist anzuschließen.

Der Löschwasserbedarf kann weiterhin aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Angkofen wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird über das örtliche Kanalnetz dem Gittenbach nördlich der Ortslage zugeleitet. Das Schmutzwasser wird in Richtung Haimpertshofen abgeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. wird empfohlen. Zum Schutz des Boden- und Grundwasserhaushaltes soll Niederschlagswasser bevorzugt vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist zu prüfen unter welchen Voraussetzungen in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden kann. Im Zuge der Bauantragstellung sind geeignete Nachweise und Planungen zu erbringen.